



Ole Petter Grythe Hoff  
Sydnesgaten 21  
5010 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Caroline Sandven Taule, 55572232  
Arnt Erik Nordheim, 57643191

## Alver kommune – gbnr. 305/83 – Fløksand. Oppføring av enebolig

Vi viser til vårt vedtak datert 05.01.2023, sak 2022/13944, og Harris Advokatfirma AS sin begjæring om omgjøring datert 11.01.2023. Videre viser vi til opprinnelig oversending av klagesak fra Alver kommune den 13.10.2022, og klager datert 12.07.2022.

**Statsforvalteren omgjør vårt eget vedtak av 05.01.2023 som ugyldig, jf. fvl. § 35 bokstav c, og vi gjør følgende, nytt**

### Vedtak

**Statsforvalteren omgjør Alver kommunes vedtak av 15.06.2022, sak 100/22. Klagene blir tatt til følge, og vi gir ikke dispensasjon fra LNF-formålet til oppføring av enebolig på gbnr. 305/83.**

### Bakgrunn for saken

For framstilling av sakens bakgrunn viser vi til brevet vårt 05.01.2023, og til følgende oppsummering med nødvendige korrigeringer:

Alver kommune avsto søknad om enebolig på gbnr. 305/85 den 29.03.2021. Etter klage fra tiltakshaver Bjørn Systad v/Harris Advokatfirma AS, endret kommunen avslaget og innvilget dispensasjon 01.09.2021. Dispensasjonsvedtaket ble senere opphevet av Statsforvalteren 24.03.2022 etter naboklage, på grunn av mangler ved begrunnelsen.<sup>1</sup>

Kommunen v/Utval for areal, plan og miljø ga i vedtak av 15.06.2022, sak 100/22, ny dispensasjon fra LNF-formål til oppføring av eneboligen.

Som begrunnelse viste utvalget til at LNF-formålet var ment å ivareta arealressurser til landbruk og allmenne interesse, samt hindre oppstyking av sammenhengende flater. Eiendommen var allerede fradelt og ligger integrert i eksisterende bebyggelse. Eiendommen inngikk heller ikke i grunneiers driftsopplegg. Hverken landbruks- eller kulturminnestyresmaktene har hatt innvendinger til tiltaket.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Vår ref. 2021/16567.

<sup>2</sup> Vi legger til at Statsforvalterens planseksjon var kritisk til videre boligfortetting, uten en konkret plan for fellesarealer og lekeplasser i området (vår ref. 21/298).



Kommunen kom også til at fordelene var klart større enn ulempene, fordi tiltaket var godt tilpasset byggeskikk og bygningsmiljø, og relativt lite. Boligen forsvarte ikke en tids- og kostnadsdrivende planprosess. Tvert imot var det en besparende fordel å frita fra eventuelle plankrav. Kommunen hadde dessuten et overordnet mål om større mangfold i boligutbyggingen, samt om å fortette i områder med etablert bebyggelse.

Kommunen v/utvalget har vært på befaring, og har i den samlede vurderingen lagt vekt på tilpassing, egnethet og mulighetene for god plassering på tomten, jf. pbl. § 29-4 og rundskriv H-8/15.

*Klagesaken, slik den står for vår behandling:*

Som naboer på Fløksand<sup>3</sup> klaget dere på vedtaket i en felles klage datert 12.07.2022. Klagen er i hovedsak grunnlagt med at vilkårene for å dispensere ikke er oppfylt.

Dere er uenig i at en dispensasjon vil understøtte overordnede kommunale mål om fortetting. Etter deres mening er ikke Fløksand omfattet av en slik fortetningsmålsetning. Gjeldende arealplan definerer det omsøkte området som LNF-område med null utbygging. I forlengelsen av dette viser dere til administrativt avslag fra Meland kommune datert 30.10.2015. I tillegg mener dere at vedtaket er i strid med annen saksbehandling i en lignende sak på Fløksand (gbnr. 305/16) hvor kommunen avslo søknad om etablering av ny boenhet. Denne søknaden ble avslått fordi tiltaket ikke var i tråd med arealformålet LNF.

Dere mener derfor at vedtaket av 15.06.2022 er i strid med gjeldende arealplan, og undergraver etter deres mening dermed kommunens viktigste redskap for «påregnelig saksbehandling». Dere viser til at dette tidligere er påpekt av de fagadministrative instansene i to begrunnelser for avslag (30.10.2015 og 21.08.2019). Dere er også kritisk til at vedtaket ikke inneholder noen vilkår eller formuleringer som hindrer fremtidig søknad om tiltak på nabotomten (tidligere del av søknaden). Vi viser ellers til klagen i sin helhet.

Klagen ble behandlet av Alver kommune ved utval for areal, plan og miljø den 05.10.2022, saksnr. 128/22. Klagen ble ikke tatt til følge.

Saken ble deretter oversendt til Statsforvalteren for endelig behandling.

Statsforvalteren i Vestland stadfestet ved en inkurie kommunen sitt vedtak av 29.03.2021, sak 20/18341, der tiltaket ble avslått. Det var imidlertid vedtaket fattet av utval for areal, plan og miljø i møte 15.06.2022, saksnr. 100/22, som skulle overprøves.

Tiltakshaver v/Harris Advokatfirma AS har i begjæring datert 10.01.2023 bedt om en ny vurdering på grunn av feilen. Statsforvalteren i Vestland har varslet omgjøring av vedtaket vårt, med uttalelsesfrist til 10.02.2023. Vi har ikke mottatt noen uttalelser fra kommunen eller partene i saken.

### **Regelverk**

Statsforvalteren i Vestland er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de

---

<sup>3</sup> Roar Hansen, Ole Petter Grythe Hoff, May Elisabeth Vikebø Vie, Arnt Arvid Vikebø, Siri Gro Bysheim, Helene Halland Anfinen, Randi Digranes, Frode Anfinen og Carl Christian Grythe Hoff.



skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Det går fram av plan- og bygningsloven § 11-6 at kommuneplanen er bindende for nye eller utvidelse av eksisterende tiltak. I LNF-områder er det ikke tillatt med fradeling eller bygging utenom til landbruksformål eller næringsvirksomhet basert på brukets ressurser, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Tiltak i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare godkjennes ved dispensasjon fra bestemmelsen tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen kan ikke dispensere dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, nasjonale eller regionale interesser, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dersom de rettslige vilkårene for å dispensere er oppfylt, «kan» kommunen gi dispensasjon, jf. plan og bygningslova § 19-2 første avsnitt.

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Etter forvaltningspraksis skal begrunnelsen for å dispensere være spesiell og gjelde særlig for tiltaket, og kommunen skal ikke dispensere ut fra mer generelle vurderinger.

### **Statsforvalterens vurdering**

Vedtaket datert 05.01.2023 er en åpenbar inkurie herfra. Statsforvalteren har derfor opphevet vedtaket som ugyldig, jf. fvl. § 35 c, jf. § 41, og vurderer med dette klagesaken på nytt.

Vi vil i det følgende ta stilling til anførslene fremsatt i klagen fra nabolaget i Fløksand på kommunens vedtak av 15.06.2022.

### Dispensasjon etter pbl. § 19-2

Det er på det rene at tiltaket er betinget av dispensasjon for bygging i LNF-området.

Når noen søker om å utføre et tiltak i strid med det som følger av lov- og plangrunnlaget, er utgangspunktet at søknaden skal avslås, med mindre de rettslige vilkårene for å dispensere er oppfylt, og kommunen etter en konkret vurdering finner å kunne innvilge slik dispensasjon.

Hensynene bak arealformålet LNF, er å sikre areal for allmenne landskaps-, natur-, ferdsels-, friluft- og verneinteresser, så vel som næringsinteresser i landbruket. Et annet viktig hensyn er å unngå oppstyking eller omdisponering av landbruksareal og grønnstruktur. Landbruksområder skal prioriteres i et langsiktig perspektiv og oppstyking av jord/og eller kulturlandskap skal derfor unngås.

Kommunen har i sin vurdering vist til at tiltaket er plassert ved en privat vei, og ved allerede bebygde eiendom i nær tilknytning til bolighus. I tillegg synes eiendommen lite tilgjengelig fra veien ved at tilkomsten er begrenset ved inngjerding. Ut fra kart og flyfoto<sup>4</sup> av området kan det videre se ut som at det er en sti lenger mot vest som sikrer tilkomst og turvei for nærområdet. Tiltaket vil med dette

---

<sup>4</sup> <https://kommunekart.com/>



etter vårt syn verken påvirke allmennhetens interesser eller friluftsinnteresser i området. Vi kan heller ikke se at tiltaket i nevneverdig grad vil påvirke landbrukshensynene i området, eller at det foreligger særlige natur- og verneinteresser av regional verdi som vil gå tapt eller bli særlig negativt berørt.

På bakgrunn av dette har vi kommet til at hensynene bak LNF-formålet ikke blir «vesentlig tilsidesatt» dersom det blir gitt dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Spørsmålet er etter dette om fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kravet innebærer at det må foreligge klare og relevante fordeler som er kvalifisert større enn ulempene. Det følger også av lovens forarbeider at formuleringen «klart større» innebærer at det normalt ikke kan dispenseres dersom hensynene bak bestemmelsen fortsatt gjelder sterkt.<sup>5</sup>

Statsforvalteren viser også til at Sivilombudet<sup>6</sup> har presisert at det aldri er nok for å innvilge dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjon antas å være beskjedne; det må være en klar overvekt av fordeler.

Vi viser videre til at det er først og fremst fordeler som har sammenheng med de hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta som kan vektlegges i dispensasjonsvurderingen. Dette vil først og fremst være i tilfeller dispensasjonen er en rent objektiv fordel, for eksempel for å avbøte en klar mangel ved eiendommen som sådan. Rent personlige fordeler faller utenom de fordeler som kan vektlegges ved en dispensasjon.

Som vist til ovenfor vil tiltaket medføre en viss negativ påvirkning på landskapseffekten i området. Selv om tiltakene ikke påvirker landskapseffekten i vesentlig grad, er likevel landskapseffekten etter Statsforvalterens syn en ulempe ved dispensasjonen, og som inngår i den samlede vurderingen.

Når det gjelder fordeler ved dispensasjonen har kommunen vist til tiltakets gode tilpassing på eiendommen som en fordel. Kommunen mener også at den omsøkte utbyggingen vil være i tråd med kommunens overordnede mål om mer mangfold i utbyggingen av boliger, i tillegg til kommunen sin målsetning om fortetting i allerede utbygde områder.

Statsforvalteren viser til at en dispensasjon til oppføring av bolig først og fremst synes å være en personlig fordel for de som skal bo på den nye eiendommen. Utenom at arealet kan utnyttes som byggetomt, kan vi ikke se andre relevante arealmessige fordeler med dispensasjonen. Dispensasjon forsterker den gradvise endringen av området fra LNF, og til et boligstrøk med mer konsentrert bebyggelse. Dersom kommunen ønsker en slik utvikling, på kort og lengre sikt, bør området enten reguleres, eller avsettes til spredt bebyggelse i overordnede planer, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2. Hvorvidt området bør fortettes ytterligere, og i så fall hvor og i hvilket omfang, vil da kunne vurderes mer helhetlig. Saken viser også at innbyggerne har sterke ønsker om å medvirke i en prosess om styring av den framtidige utviklingen i grenden. Dette taler også for at plansporet bør velges.

Det følger ellers av samfunnsdelen til kommunedelplanen, under pkt. 2.2, at boligbygging de nærmeste årene i stor grad er fastlagt gjennom gjeldende kommunedelplan. Selv om kommunen har en langsiktig utbyggingsstrategi der en må vurdere å fylle ut ledig areal i «eksisterende felt», så

---

<sup>5</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 242.

<sup>6</sup> <https://www.sivilombudet.no/wp-content/uploads/2021/01/Sivilombudsmannens-undersokelser-av-dispensasjoner-i-strandsonen.pdf>



er dette nettopp fulgt opp i den påfølgende arealdelen. Statsforvalteren legger til grunn at det med «eksisterende felt» i samfunnsdelen, primært må være ment de områdene hvor det er senere er lagt opp til slik fortetting, se kommuneplanbestemmelsene (2019) pkt. 2.1.1.a, jf. plan- og bygningsloven § 11-10 nr. 1. Bestemmelsene gjelder ikke fortetting i LNF-områder.

Strategien innebærer etter vårt syn altså ikke at en bør åpne opp for utbygging og etablering av ny arealbruk gjennom enkeltvise dispensasjoner, utenfor de avsatte områdene. Vi viser også til at arealet som nå er omsøkt, også har gode kvaliteter til andre formål som uteopphold, rekreasjon og lek. Det er heller ikke etablert trygg skolevei i området. Det er altså flere momenter som tilsier avklaring gjennom plan, dersom kommunen ønsker å legge til rette for utbygging.

Statsforvalteren har etter en samlet vurdering konkludert med at fordelene ved å dispensere fra LNF-formålet for oppføring av enebolig, ikke er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Begge de rettslige vilkårene for å gi dispensasjon må være oppfylt for at det kan gis dispensasjon. Siden vi har kommet til at vilkårene ikke er oppfylt, har vi omgjort dispensasjonen til avslag.

Vi understreker at dispensasjonsvurderingen er rettslig. Vi har derfor ikke lagt vekt på hensynet til det kommunale selvstyret i vurderingene som vi har gjort.

### **Oppsummering**

Vi har kommet til at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Klagen har ført frem. Vedtaket av 15.06.2022 fra kommunen blir omgjort.

Et vedtak om omgjøring av enkeltvedtak er enkeltvedtak etter § 2 første ledd bokstav b. De vanlige saksbehandlingsreglene for enkeltvedtak i kapittel IV kommer dermed til anvendelse. Det er derfor klagerett til Kommunal- og distriksdepartementet.

Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf. fvl. § 29 første ledd.

Med hilsen

Anne Kristin Kayser Eitungjerde  
seksjonsleder

Arnt Erik Nordheim  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

GAMLE 3 HUS AS  
Alver kommune

Bellgården 1  
Postboks 4

5003  
5906

BERGEN  
FREKHAUG



## Mottakerliste:

Carl Christian Grythe Hoff	Christinegård 2	5037	BERGEN
HARRIS ADVOKATFIRMA AS	Postboks 4115 Sandviken	5835	BERGEN
Randi Digranes	Fyllingsnesvegen 235	5913	EIKANGERVÅG
Siri Gro Bysheim	Fløksand 52	5918	FREKHAUG
Helene Halland Anfinsen	Fløksand 62	5918	Frekhaug
May Elisabeth Vikebø Vie	Vievegen 149	6812	Førde
Frode Anfinsen	Fløksand 62	5918	FREKHAUG
Arnt Arvid Vikebø	Signe Vikebø, Øvre Krabbedalen 41	5178	Loddefjord
Ole Petter Grythe Hoff	Sydnesgaten 21	5010	BERGEN
Roar Hansen	Fløksand 48	5918	FREKHAUG